

Aan de gemeenteraad
cc College van B&W
cc Pers

DATUM 11 juli 2019
ZAAKNUMMER 551078
BEHANDELD DOOR M. Nijland
TELEFOON (035) 629 2671
UW KENMERK -
BIJLAGEN -
BETREFT Voortgang woonagenda

Geachte dames en heren,

Kernboodschap

De ambities op wonen (sociale voorraad op peil, middelduur en 1.000 woningen) vormen samen de woonagenda. Middels deze brief willen wij u op de hoogte houden van de voortgang van de woonagenda.

Toelichting

Sociale huurvoorraad op peil

Wij hebben ons als doel gesteld om in 2022 de sociale huurvoorraad minimaal op het peil van 2015 te hebben (11.455 woningen). Daarvoor onderhouden we nauw contact met de woningcorporaties. Voor de samenwerking met de corporaties sluiten we iedere 4 jaar prestatieafspraken. De huidige prestatieafspraken lopen over de periode 2017-2020. Op basis van de huidige prognose wordt de afspraak dat corporaties aan het einde van de huidige afspraken (in 2020) minimaal 11.455 sociale huurwoningen in portefeuille hebben in Hilversum gehaald. Dit is een positieve ontwikkeling, vorig jaar leek deze afspraak namelijk nog niet gehaald te worden.

In de huidige prognose daalt het aantal sociale corporatiewoningen in 2021 en 2022 weer onder de grens van 11.455 woningen, dus na afloop van de huidige prestatieafspraken. De oorzaak hiervoor is dat er wel verkopen in die jaren zijn ingerekend, maar er nog onvoldoende compenserende harde nieuwbouwplannen zijn. Wij gaan volgend jaar met de corporaties het gesprek aan over de nieuwe prestatieafspraken 2021 en verder. Conform coalitieakkoord willen wij de sociale huurvoorraad in het bezit van corporaties op minimaal het niveau 2015 houden en gaan daarbij het overleg aan over een verkoopstop van corporatiewoningen totdat de sociale huurvoorraad weer op peil is.

Voor een uitgebreide toelichting over de voorraadontwikkeling en andere onderdelen van de prestatieafspraken verwijzen we u naar de collegebrief van 22 februari 2018 "Voortgang Meerjarige Prestatieafspraken".

Middelduur

Wij zetten vanwege een toenemende vraag aan woningen in het middeldure segment (koop+huur) in op een aanzienlijke toevoeging in het middeldure segment (50% van de nieuwbouwplannen). Vooral het ontwikkelen van middeldure huurwoningen behoeft extra aandacht omdat dit een lastig te realiseren product is. Vanwege de complexiteit hechten wij waarde aan een regionale aanpak en heeft de portefeuillehouder Wonen dit als bestuurlijk trekker in de regio vormgegeven.

Regionaal is de ambitie van 1.000 middeldure huurwoningen tot 2030 opgenomen in de woonvisie en afgesproken in het Regionaal Actieprogramma Wonen. Om die ambitie te realiseren is het project 'Biedboek Middenhuur' opgezet. Inmiddels heeft dat geleid tot de oplevering van een 'starterskit middenhuur' met een inventarisatie van knelpunten en oplossingen bij de ontwikkeling van middenhuur, inclusief een zogenaamde modelverordening middenhuur. De portefeuillehouder Wonen zoekt momenteel naar regionaal draagvlak om de ontwikkeling van middeldure huur te stimuleren. Een regionaal biedboek moet ertoe leiden dat er vanuit de regio eenduidig gecommuniceerd kan worden richting de markt van ontwikkelaars en beleggers. Het opstellen van een verordening middenhuur is daar een belangrijk onderdeel van. Gezien de huidige druk op de woningmarkt vinden wij het voor woningbouwontwikkelingen in Hilversum belangrijk dat er voor het einde van het jaar een verordening middenhuur beschikbaar is. Mocht dit op regionaal niveau onhaalbaar blijken, dan ontwikkelen wij een lokale verordening.

1.000 woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens

Wij hebben de ambitie ten minste 1.000 woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens toe te voegen in Hilversum dan wel hard in plannen op te nemen. We zorgen dat u als raad jaarlijks wordt geïnformeerd over de voortgang van deze locaties en of er nieuwe locaties met meer dan 50 woningen zijn toegevoegd aan deze lijst.

In grote lijnen staan er in de capaciteit van de woningbouwplannen (plancapaciteit) voldoende harde (vastgestelde) en zachte (potentiele) plannen om de doelstelling van 1.000 woningen in deze coalitieperiode te halen. Dit betreft dus een inschatting op basis van onze kennis over mogelijkheden en plannen. Plannen kunnen veranderen of niet doorgaan, maar er kunnen ook nieuwe plannen ontwikkeld worden.

Tot 2022 staan in de plancapaciteit circa 1.350 woningen voor één-/tweepersoonshuishoudens. Over de gehele planperiode (tot 2050) wordt rekening gehouden met een gemiddelde planuitval van 30%, voor de korte termijn wordt gerekend met de helft daarvan (15%). Ook daarmee rekening houdend, wordt de doelstelling gehaald. Uiteraard zetten we ons in om lopende plannen met kracht door te zetten.

Voor het ijken van onze doelstelling nemen wij als startpunt 1 januari 2019. Vanaf dat moment hebben wij immers duidelijk invloed op de voortzetting van woningbouwprojecten. Een voorbeeld daarvan is het creëren van middeldure huur op bouwveld 4.1/4.2 van Anna's Hoeve. In 2019 wordt de oplevering van een aantal grotere projecten verwacht, welke een aanzienlijke bijdrage zullen leveren aan de 1.000 woningen. Locaties zoals Lucent (ca. 120 woningen voor één-/tweepersoonshuishoudens), Nieuw Zuid (ca. 95), Anna's Hoeve (ca. 150) en Dasselaarstraat (ca. 85). Verder in de pijplijn zitten grotere projecten zoals Philipslocatie (ca. 180), Lieven de Key (ca. 55) en Noordse Bosje 16-18 (ca. 55) waar grotere aantallen woningen voor één en tweepersoonshuishoudens gerealiseerd gaan worden.

Daarnaast leveren verschillende kleinere locaties een essentiële bijdrage aan het behalen van de doelstelling. Wanneer deze locaties bijeen worden genomen en met inachtneming van planuitval liggen we op koers voor het behalen van de 1.000 woningen.

Jaarlijks geven wij u in het voorjaar een update van het aantal opgeleverde woningen in het voorafgaande kalenderjaar.

Samenwerkingstafel

Op 27 mei jl. heeft de eerste editie van de samenwerkingstafel plaatsgevonden. Samen met woningcorporaties, ontwikkelaars en een makelaar is gesproken over de kansen en uitdagingen op het gebied van woningbouw in Hilversum. De insteek van de eerste bijeenkomst was het uitwisselen van informatie en beelden over de Hilversumse woningmarkt, waarbij de portefeuillehouder Wonen ook de ambities voor de komende jaren heeft gedeeld. Deze vorm van overleg werd door alle partners als prettig ervaren en het belang van een dergelijk overleg werd onderschreven. De volgende bijeenkomst vindt plaats na de zomer, waarbij er gericht wordt ingezet op een specifiek thema. Wij denken daarbij aan onderwerpen als duurzaamheid en middeldure huur.

Samenvattend

Op basis van de bovenstaande ontwikkelingen zetten wij de uitvoering van de woonagenda voort om onze ambities Sociaal op peil, Middeldure en 1.000 woningen te behalen.

Op het gebied van de sociale huurvoorraad zetten we extra in op het gesprek met de woningcorporaties en werken we toe naar nieuwe prestatieafspraken.

Op middelduur zetten we regionaal in op een concrete strategie vanuit het project Biedboek Middenhuur en lopen we lokaal vooruit door middel van het opstellen van een verordening middenhuur.

Voor de realisatie van de 1.000 woningen sturen we op planontwikkeling en zetten we plannen met kracht door om planuitval tot een minimum te beperken. En na de zomer komt er een vervolg op de samenwerkingstafel.

Wij rapporteren u jaarlijks in het voorjaar over de stand van de woonagenda, inclusief het aantal opgeleverde woningen van het voorafgaande kalenderjaar.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, l.s.

de burgemeester,

E. Westphal

P.I. Broertjes